

陳述書の提出等について（注意）

○競売物件の入札をするには、入札書とともに陳述書の提出が必要となりました。

○入札書ごとに陳述書が提出されなければ、入札は無効となります。

○陳述書には、個人用、法人用などの種類があるので該当するものを使用してください。

○陳述書の記載や添付書類に不備があると、入札が無効となる場合があります。

○不適法な入札が増えています。陳述書下部の「注意」をよく読んでください。

（例）

・陳述書の「☐ 自己の計算において私に買受けの申出をさせようとする者は（略）暴力団員等又は暴力団員等が役員である法人ではありません。」欄は、入札者が他人から資金の提供を受けて入札する場合などにチェックするものですので、そのような者がいない場合は、チェックしないでください。

・陳述書や陳述書別紙のフリガナも必ず記載してください。

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年 7月30日

京都地方裁判所舞鶴支部執行係

裁判所書記官 森 脇 修 都

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年 8月20日から 令和 8年 8月27日まで
開札期日	日 時 令和 8年 9月 2日 午前10時00分 場 所 京都地方裁判所舞鶴支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年 9月24日 午前10時00分 場 所 京都地方裁判所舞鶴支部執行係
特別売却 実施期間	令和 8年 9月16日から 令和 8年 9月16日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年 7月30日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	4,350,000 3,480,000		870,000	54,622	0

物 件 目 録

1	所 在	舞鶴市天台新町 1 2 5 番地 1
	家屋 番号	1 2 5 番 1 の 1
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 7 0 . 2 8 平方メートル 2 階 5 9 . 5 2 平方メートル

物 件 明 細 書

令和 8年 6月 8日

京都地方裁判所舞鶴支部執行係

裁判所書記官 森 脇 修 都

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

本件建物のために、その敷地（地番125番1，地積165.55平方メートル，所有者A）につき賃借権が存する。買受人は，地主の承諾又は裁判等を要する。
地代の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は，現況調査報告書，評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり，関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし，記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので，必ず，現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が，占有者から不動産の引渡しを受ける方法として，引渡命令の制度があ

ります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。

物 件 目 録

1	所 在	舞鶴市天台新町	125番地1
	家屋 番号	125番1の1	
	種 類	居宅	
	構 造	木造瓦葺2階建	
	床 面 積	1階	70.28平方メートル
		2階	59.52平方メートル

令和7年(ケ)第 7号
令和7年12月18日受理
令和8年 3月 6日提出

現況調査報告書

京都地方裁判所舞鶴支部

執行官 川 村 裕

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1 所 在	舞鶴市天台新町 1 2 5 番地 1		
家屋 番号	1 2 5 番 1 の 1		
種 類	居宅		
構 造	木造瓦葺 2 階建		
床 面 積	1 階	7 0 . 2 8	平方メートル
	2 階	5 9 . 5 2	平方メートル

(建物用〈单独〉)

不 動 産 の 表 示	「物件目録」のとおり
住 居 表 示	(住居表示未実施)
建 物	物件 1
種類、構造及び 床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種 類： ☐ 構 造： ☐ 床面積：
物件目録にない 附 属 建 物	☒ ない ☐ ある ┌ 種 類： │ 構 造： └ 床面積：
占 有 者 及 び 占 有 状 況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅（空家）として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり ☐
そ の 他	☒ 「その他の事項」のとおり
執 行 官 保 管 の 仮 処 分	☒ ない ☐ ある ┌ 地方裁判所 支部 令和 年()第 号 保管開始日 令和 年 月 日
敷 地 (目的外土地)	「目的外土地の概況」のとおり
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(目的外土地用〈单独〉)

目的外土地の概況 (物件1 関係)

所	在	舞鶴市天台新町		
地	番	1 2 5 番 1		
地	目	■宅地 □山林 □雑種地 □畑 □田 □		
地	積	1 6 5 . 5 5 平方メートル (■全部 □約		平方メートル)
所	有	者	□建物所有者 ■その他の者 (A)	
そ	の	他	■「その他の事項」のとおり	
■関係人(■所有者法定代理人成年後見人、■A(土地所有者))の照会回答 ■提示文書(土地賃貸借契約書)の要旨				
占有権原		□所有権 □地上権 ■賃借権 □使用借権 □		
占有開始時期		平成15年 1月 1日		
最初の	契約日	平成14年12月27日		
契約等	期間	平成15年 1月 1日から ■令和14年12月31日まで 30年間 □期間の定めなし		
更新の種類別		□合意更新 □自動更新 □法定更新		
現在の	期間	年 月 日から □令和 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし		
契約等	貸主	■土地所有者 □その他の者 ()		
当事者	借主	■建物所有者 □その他の者 ()		
地代・支払時期等		毎月金1万5000円(毎月末日限り翌月分を貸主指定口座に振込)		
地代前払		■ない □ある(金 円 分まで)		
敷金・保証金		■ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)		
特約等				
地代滞納		□ない ■ある(令和 年 月 日現在 金 円)		
契約解除		■ない □ある ()		
訴訟提起等		■ない □ある [地方裁判所 支部 令和 年 () 第 号] □係属中 □終局 ()		
その他		■「その他の事項」のとおり		
執行官の意見		■上記のとおり □「執行官の意見」のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

そ の 他 の 事 項

目的物件の状況

1 別添写真のとおり

2 物件1建物の状況

(1) 形状・面積

現地概測の結果、建物図面の形状、登記上の床面積と概ね一致した。

(2) 占有の徴憑

玄関脇に所有者の氏を記した表札がある。

(3) 使用状況

空家である。

(4) 設備

北東側に電気ヒートポンプ式給湯器ユニットが置かれている。

台所ではプロパンガスが使用されている。

1階洗面・脱衣所には、床下収納が設けられている。

(5) 損傷

概観した結果、クロスの汚れなど経年相応の老朽化は見られたが、格別の破損箇所や雨漏り等は確認されなかった。

3 目的外土地の状況

(1) 形状・面積

目的外土地は、概ね長方形の土地である。

現地概測の結果、公図、地積測量図の形状、登記上の面積と概ね一致した。

(2) 利用状況

物件1建物の敷地として利用されている。物件1建物以外の建物は存在しない。

(3) 道路接面状況

南東側で、舗装された舞鶴市道（見名線：建築基準法42条1項1号該当）に等高に接面している。

(4) 土砂災害警戒区域

全域が土砂災害警戒区域に指定されている。

(関係人の陳述等用)

関 係 人 の 陳 述 等

陳 述 者 (当事者等との関係)	陳 述 内 容 等
所有者法定代理人 成年後見人照会回答要旨	1 所有者に支払能力がないため、地代月額1万5000円は支払えていません。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

- 1 目的物件に第三者の占有は認められない。
- 2 立入調査の結果、関係人の照会回答から、2、3ページ記載のとおり認定した。

調査の経過

調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
7年12月24日 12:20-12:30	物件所在地	外部調査、写真撮影
8年1月7日 : - :	執行官室	所有者法定代理人成年後見人宛照会書発送 目的外土地所有者宛照会書発送
8年1月28日 13:00-13:50	物件所在地	立入調査、写真撮影
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

- ☐ 令和 年 月 日
目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。
- ☒ 令和 8年 1月28日
目的物件は不在で施錠されていたので、立会人を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
休日・夜間執行許可の提示をした。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

登記年月日：平成15年7月24日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
(京都地方税務局舞鶴支局管轄)
令和7年10月16日 東京法務局中野出張所

登記官

6 ページ

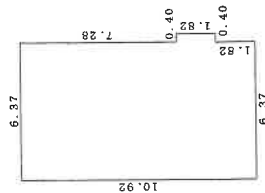
建物図面
各階平面図

家屋番号
125番1の1

建物の所在
舞鶴市天台新町125番地1

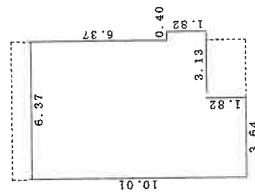
各階平面図

1 階

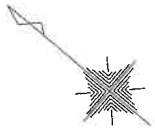
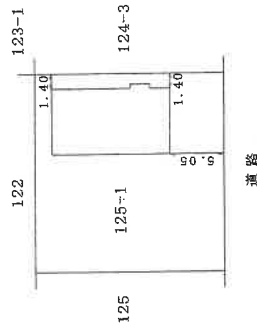


求 積 表	
$6.37 \times 7.28 =$	46.3736
$6.77 \times 1.82 =$	12.3214
$6.37 \times 1.82 =$	11.5934
合 計	70.2884
床面積	70.28 m ²

2 階



求 積 表	
$6.37 \times 6.37 =$	40.5769
$6.77 \times 1.82 =$	12.3214
$3.64 \times 1.82 =$	6.6248
合 計	59.5231
床面積	59.52 m ²



(白黒写真)

作 製 者

縮 尺
1 / 250

申 請 人

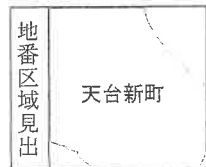
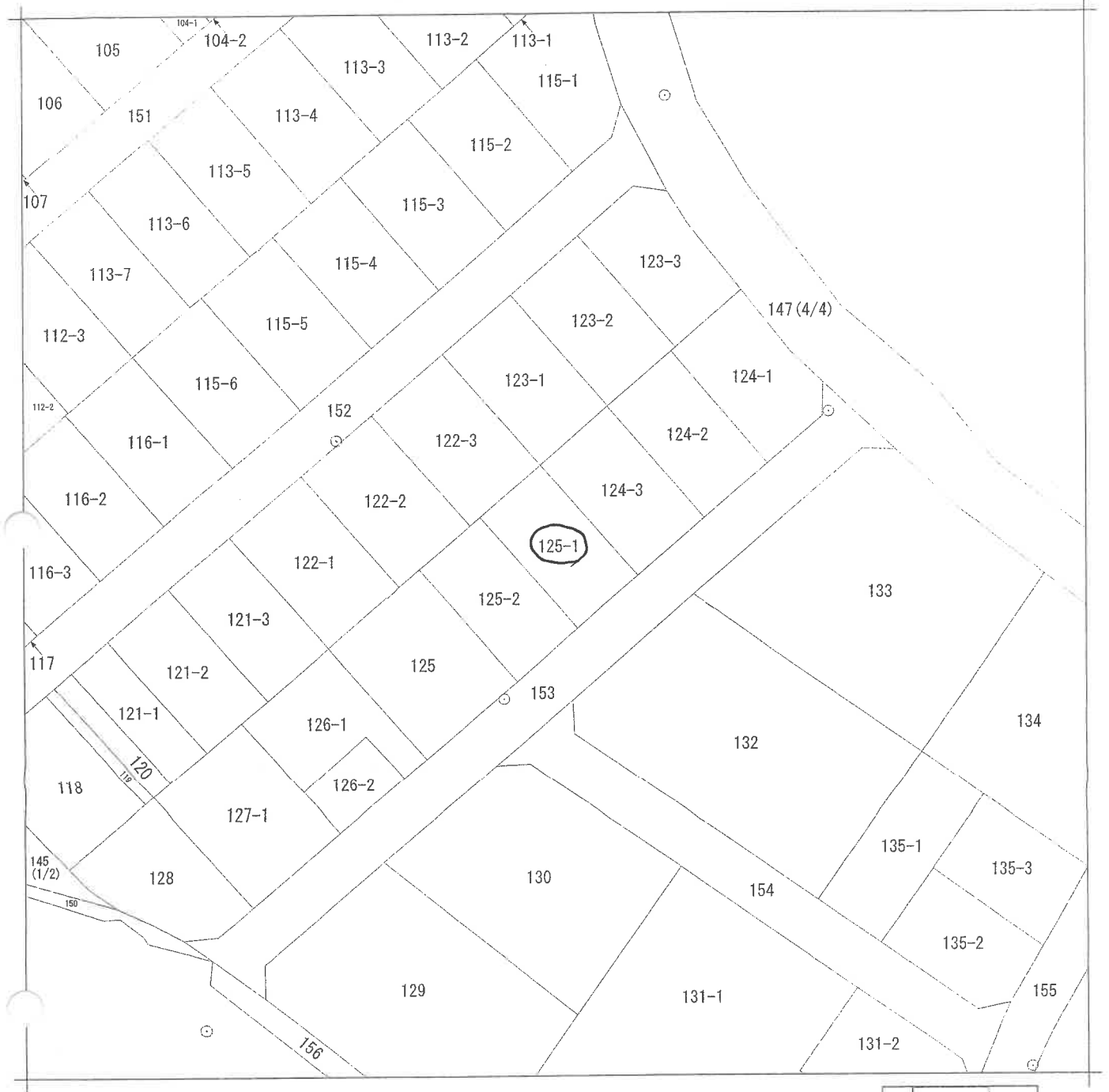
縮 尺
1 / 500

(日本土地家屋調査士会連合会用紙)

平成拾五年七月貳四日 登記

A4判に縮小

請求番号：5-3



請求部	所在	舞鶴市天台新町				地番	125番1			
出力縮尺	1/500	精度区分	甲二	座標系又は番号		分類	地図(法第14条第1項)		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	平成13年10月1日				備付年月日(原図)		補記事項	方位不明		

これは地図に記録されている内容を証明した書面である。

(京都地方税務局舞鶴支局管轄)

令和7年10月16日

東京法務局中野出張所

登記官

請求番号：5-1

(1/1)

7ページ

登記年月日：平成18年6月16日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。

(京都地方法務局舞鶴支局管轄)

令和7年10月16日

東京法務局中野出張所

제품 정보

8 ページ

請求番号：5-2

土地積測 在量 0132268 土地積測 在量

0132268

町	番
125-1	1
125-2	2

土地の所在

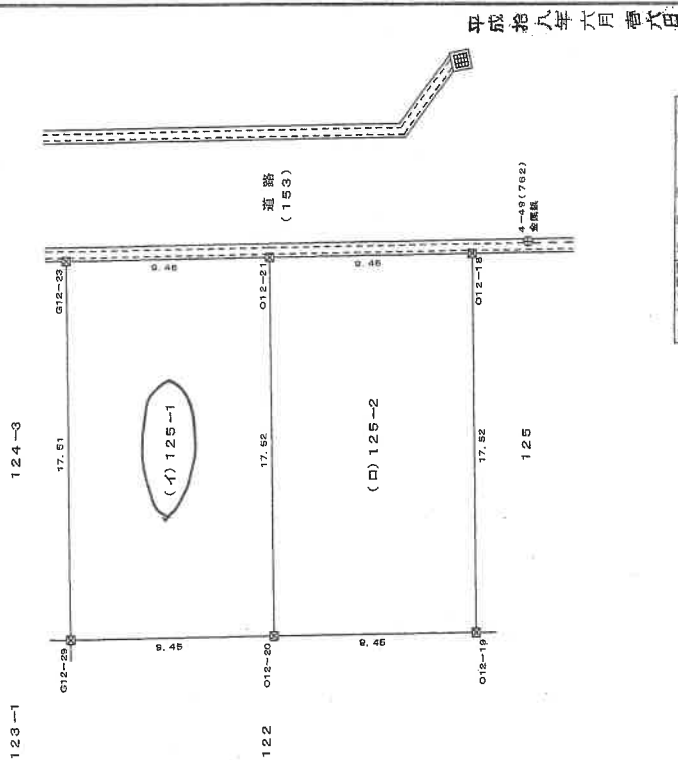
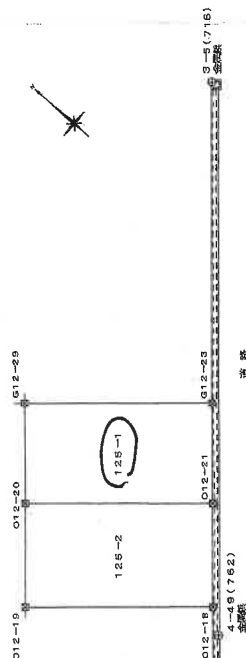
座標求積表

地點	番名	原碼	X	Y	邊	最
		(125-1)				
O12-20	()	()	-61074.	487-57758.	432	17.52
O12-21	()	()	-61087.	738-57747.	038	9.46
G12-23	()	()	-61081.	535-57739.	953	17.51
G12-29	()	()	-61058.	299-57751.	333	9.45
			倍面積	331.116681		
			面積	166.5582905		
			坪數	165.55	m ²	
			坪數	50.581	坪	

地點	番名標識	(U) 125-2	X	Y	邊長
012-13	()	()	-61080. 675	-57765. 631	17. 52
012-18	()	()	-61093. 934	-57754. 180	9. 46
012-21	()	()	-61087. 738	-57747. 038	17. 82
012-20	()	()	-61074. 487	-57758. 432	9. 45
			倍面積	331. 122415	
			面積	165. 5612075	m ²
			堆坪數	165. 56	m ²
				50.982	坪

小	331.1194980
---	-------------

引照点註異圖 $S=1:500$



平成拾八年六月 壹六日

マウスの種類	城界橋の種類
☒	金属ブシート
☒	金

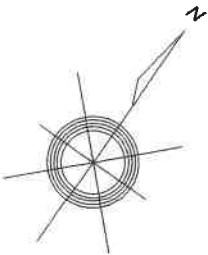
者成作

縮尺

人請出

縮尺 1/250

土地建物位置関係図



122番3

123番1

125番2

124番3

物件 1 建物

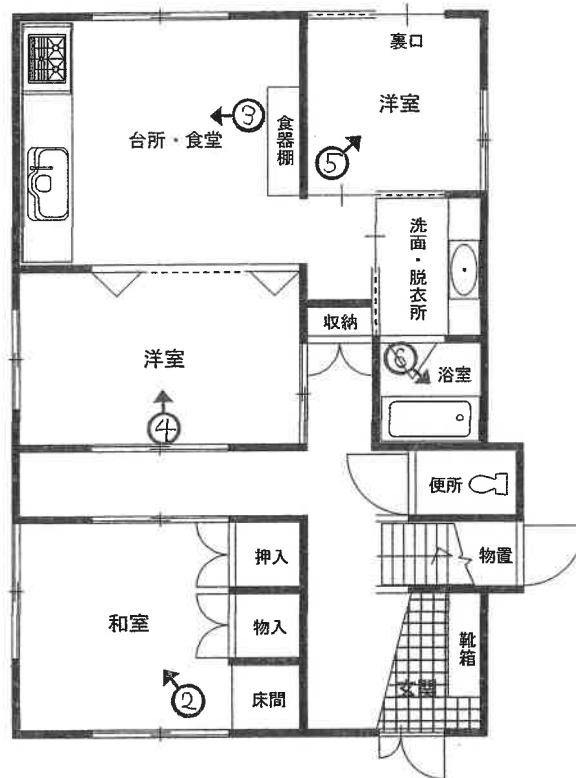
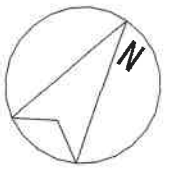
目的外土地
(125番1)

道路

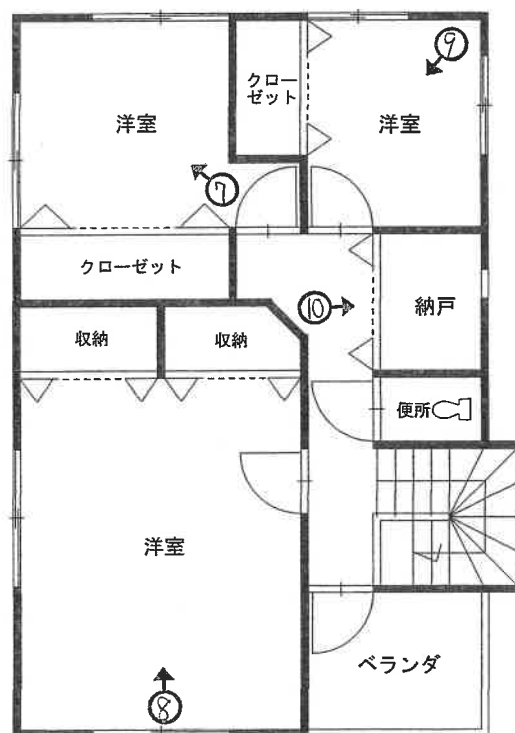


↑
○:写真撮影位置方向

建物見取図 (物件 1)



1 階



↑写真撮影位置方向

2 階





3



4

5



6





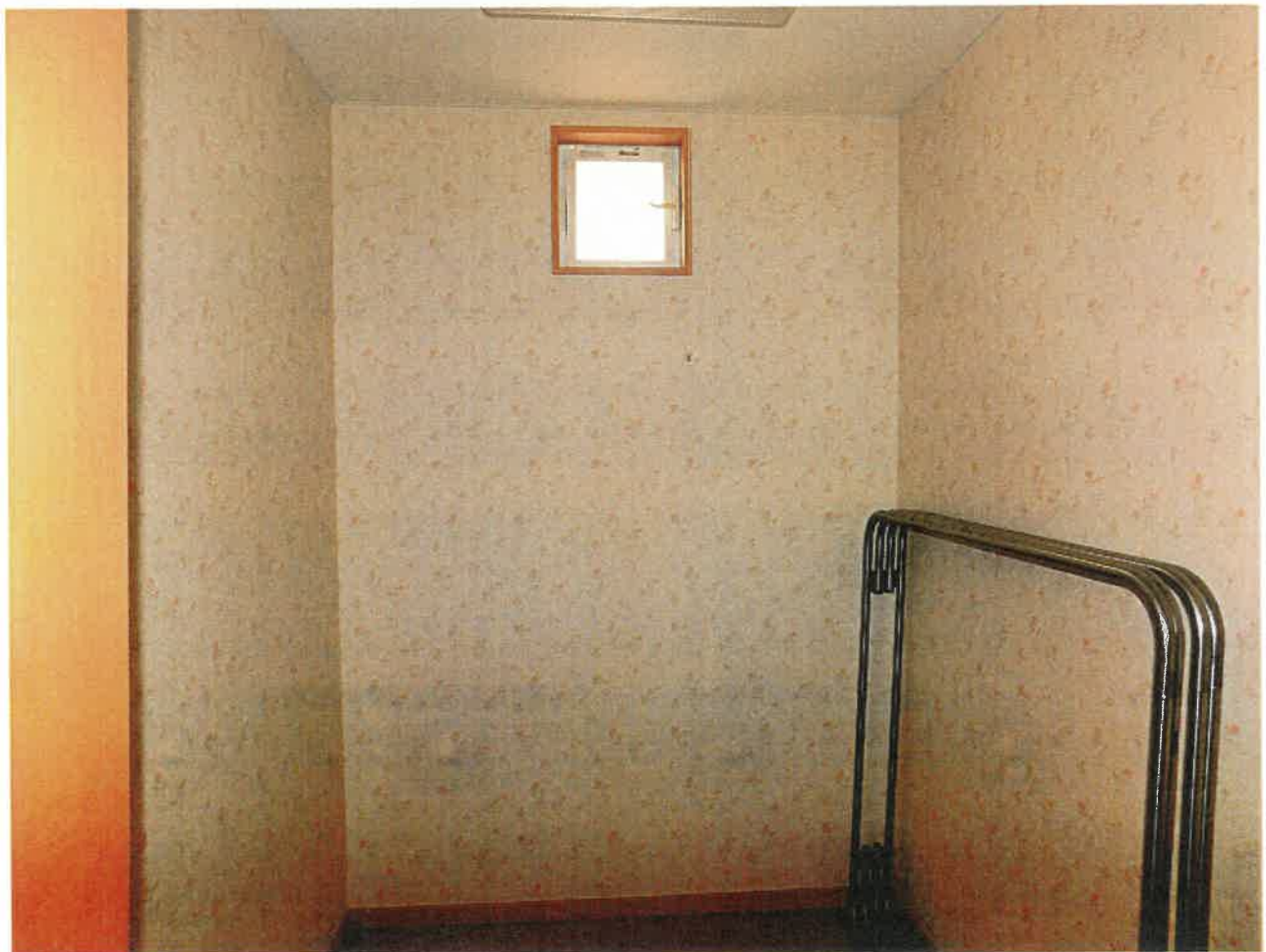
17



8



9



10

令和 7 年 (ケ) 第 7 号
令和 8 年 1 月 28 日 現地調査
令和 8 年 3 月 27 日 評価

京都地方裁判所舞鶴支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

寺 田 吉 宏

第1 評価額

評 価 額		
金	4,350,000	円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。
したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約(売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等)等の特殊性を反映させた価格とする。
- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登 記	現 況
1	所 在 家屋番号 種 類 構 造 床 面 積	「物件目録記載のとおり」	「同 左」
番号	特 記 事 項		
	・現地立入調査の結果、以下の目的外土地が本件建物の敷地として存在することが確認された。 <目的外土地の概況> ①所在及び地番:舞鶴市天台新町125番1、②地目:宅地、③地積:165.55㎡(同土地の全部)④所有者:その他の者(A)、⑤占有権原:賃借権		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (目的外土地)

位 置 ・ 交 通	JR舞鶴線「西舞鶴」駅の東方・道路距離約 3600 m 最寄バス停「天台」の南東方・約 470m (徒歩 6分以内) (付属資料「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	中小規模一般住宅が区画整然と建ち並ぶ新興住宅地域	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 蔽 率 容 積 率 防 火 規 制	市街化区域 第1種低層住居専用地域 50 % 80 % なし
画 地 条 件	間口 約9.5 m、奥行約 17.5 mの 長方形地 第 4 図のとおり	
接面道路の状況	南東側幅員 約 6 mの 市道 に 等高 に接する。 (建築基準法第 42条 1項 1号道路)	
土地の利用状況等	現況調査報告書記載のとおり	
供 給 処 理 施 設	上水道: あり ガス配管: なし 下水道: あり (注)供給処理施設における「あり」とは、目的物件の前面道路に該当施設の本管(以下、施設管という)が通っており、通常で敷地内への引込が出来る状態にあることをいう。「なし」とは、目的物件を含めた周辺に施設管が配置されておらず、敷地内に引込むことが不可能な場合をいう。「不明」とは、前面道路に施設管は敷設されていないにもかかわらず供給処理を利用している場合や、役場での確認事項に疑義がある場合等で、将来的に当該施設が利用できるかどうか不明な場合をいう。	
特 記 事 項	・目的外土地(125番1)は本件建物の敷地として利用されており、同土地上に本件建物以外の建物等の存在は確認されなかった。 ・本件建物の北東側には、ヒートポンプ式給湯器ユニットが置かれていることが確認された。 ・目的外土地の全域が、土砂災害警戒区域に指定されていることが確認された。	

2 建物の概況及び利用状況 (物件 1)

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）： 平成15年7月9日 新築 経 過 年 数 ： 約 23 年 経済的残存耐用年数： 約 7 年
仕 様	構 造 ： 木造2階建 屋 根 ： 瓦葺 外 壁 ： 窯業系サイディング等 内 壁 ： クロス張り、ボード張り、板張り等 天 井 ： クロス張り、ボード張り、板張り(竿縁天井等)等 床 ： フローリング、畳敷き、塩化ビニル床シート敷き等 設 備 ： 電気、プロパンガス、給排水設備 そ の 他 ： 床下収納有り
床面積(現況)	第3項目的物件欄記載のとおり
現 況 用 途 等	現況用途： 居宅 間 取 り： (付属資料「建物見取図」参照)
品 等	普通
保守管理の状態	普通
建物の利用状況	現況調査報告書記載のとおり
特記事項	・建築確認及び完了検査あり。 ・本件建物内において、経年相応の劣化等は散見されたが、目視の限りにおいて、格別の破損箇所や雨漏り跡は確認されなかった。 ・本件建物1階洗面・脱衣所には、床下収納が設けられていることが確認された。

第5 評価額算出の過程

1 積算価格の試算

[1] 基礎となる価格

(1) 建付地価格（目的外土地）

目的外土地の建付地価格を次のとおり求めた。

番号	標準画地価格 (円/㎡) ア	個別 格差 イ	地積 (㎡) ウ	建付減価 エ	建付地価格(円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ×エ
目的外 土地	35,900	1.03	165.55	0.95	5,820,000

ア 標準画地価格(公示価格等からの規準)

地価調査 舞鶴 (府) -10

基準価格(円/㎡) 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格(円/㎡)
 $42,500 \times 100/100 \times 100/103 \times 100/115 = 35,900$

◇ 時点修正 : 公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

◇ 標準化補正 : 方位 (1.03)

◇ 地域格差 : 街路条件 接近条件 環境条件 行政条件 格差率
 $100/99 \times 100/100 \times 100/116 \times 100/100 = 100/115$

イ 個別格差 : 方位 (1.03)

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

(2) 建物価格（物件1）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物価格を求めた。

番号	再調達原価 (円/㎡) ア	現況延床面積 (㎡) イ	現価率 ウ	建物価格 (円) (万円未満四捨五入) ア×イ×ウ
1	220,000	129.80	0.19	5,430,000

ウ 現価率

経済的全耐用年数 30 年、経過年数 23 年、経済的残存耐用年数 7 年、残価率 0.05
 の耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用し、現価率を査定した。

現価率 = {残価率 0.05 + (1 - 0.05) × 経済的残存耐用年数 / 経済的全耐用年数} × (1 - 観察減価 0.30)
 = 0.19

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、さらに競売市場修正等を施して、下記のとおり評価額を求めた。

なお、本件は賃貸を想定することが困難な物件であるので、収益還元法は適用しない。

① 土地利用権等価格

番号	建付地価格(円) ア	土地利用権等割合 イ		土地利用権等価格(円) ア×イ (万円未満四捨五入)
目的外 土地	5,820,000	40%	賃借権	2,330,000

イ 土地利用権等割合： 土地利用権等を賃借権と判定し、その割合を40%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市 場修正 オ	評 価 額 (円) (万円未満四捨五入) (ア±イ)×ウ×エ×オ
1	5,430,000	+2,330,000	100%	80%	70%	4,350,000

ウ 占有減価修正： 修正の必要がない。

エ 市場性修正： 土砂災害警戒区域に指定されていること、同種物件の市場での需給動向等を考量した。

オ 競売市場修正： 評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

第6 参考価格資料

- 1 地価公示価格等 地価調査基準地 [舞鶴(府)-10]
所 在 : 京都府舞鶴市字天台小字永ノ元10番35
価 格 : 42,500 円/㎡
位 置 : JR舞鶴線「西舞鶴」駅の 東 方、道路距離約 3200 m
価 格 時 点 : 令和7年7月1日
地 積 : 148 ㎡
供給処理施設 : 水道、下水有
接 面 街 路 : 南東方 5 m 市区町村道
用 途 指 定 等 : 第1種低層住居専用地域 (建ぺい率 50 %、容積率 80 %)
地 域 の 概 要 : 中小規模一般住宅が建ち並ぶ区画整然とした既成の住宅地域

- 2 固定資産税評価額 (令和 7 年度)
物件1(建物) 3,413,892 円

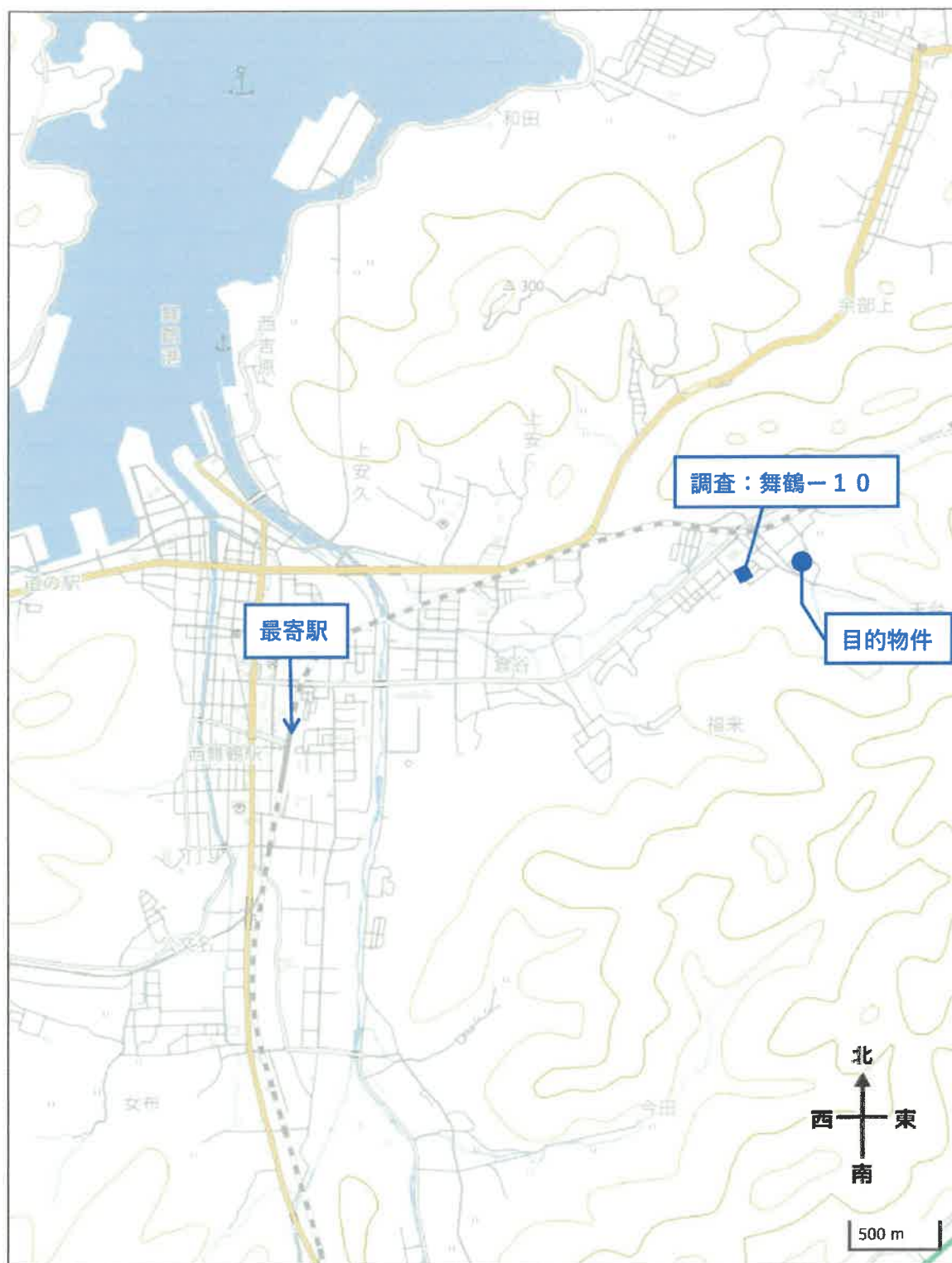
第7 付属資料の表示

- 1 目的物件の位置図
- 2 付 近 地 図

以上

物 件 目 録

1	所 在	舞鶴市天台新町 1 2 5 番地 1
	家屋 番号	1 2 5 番 1 の 1
	種 類	居宅
	構 造	木造瓦葺 2 階建
	床 面 積	1 階 7 0 . 2 8 平方メートル 2 階 5 9 . 5 2 平方メートル



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用



出典：地理院タイル（淡色地図）を加工して利用